



LAPORAN PENELITIAN

PENYUSUNAN STRATEGI PROMOSI KAWASAN KOTA LAMA SEMARANG MELALUI IDENTIFIKASI KEGIATAN KUNCI

Oleh :

**Ir. Suzanna Ratih Sari, MM.,MA
Ir. Atik Suprpti, MT**

Biaya oleh Bagian Peningkatan Sumberdaya Manusia,
Direktorat Jenderal Pendidikan Tinggi, Departemen Pendidikan Nasional
Tahun Anggaran 2001

**FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS DIPONEGORO
2001**

UPT-PUSTAK-UNDIP

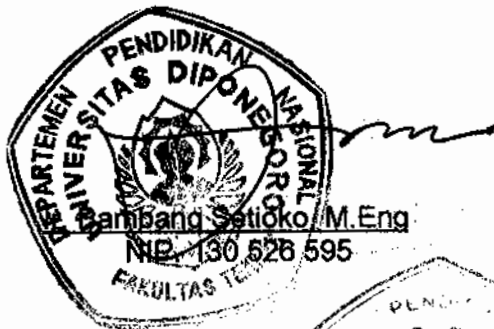
PENGESAHAN PENELITIAN DOSEN MUDA

1. a. Judul : Penyusunan Strategi Promosi Kawasan Kota Lama Melalui Identifikasi Kegiatan Kunci
- b. Macam Penelitian : Terapan
- c. Kategori Penelitian : Pembangunan
2. Ketua Peneliti
- a. Nama Lengkap : Ir. Suzanna Ratih Sari, MM, MA
- b. Jenis Kelamin : Perempuan
- c. Gol/Pangkat/NIP : III B/ Penata Muda/ 132 007 103
- d. Jabatan Fungsional : Asisten Ahli
- e. Fakultas/ Jurusan : Fakultas Teknik/ Jurusan arsitektur
- f. Univ./Ins./Akd./Sek.Tinggi : Universitas Diponegoro
- g. Bidang Ilmu yang diteliti : Teknik/ Arsitektur
3. Jumlah tim Peneliti : 1 (satu orang)
4. Lokasi Penelitian : Situs Kota Benteng Kawasan Kota Lama Semarang
5. Lama Penelitian : 10 (Sepuluh) bulan
6. Biaya Penelitian : Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah)
7. Sumber Dana : Bagian Proyek Peningkatan Kualitas Sumberdaya Manusia, Dirjen. Pendidikan Tinggi, Departemen Pendidikan Nasional Tahun Anggaran 2001

Semarang, 10 Oktober 2001

Mengetahui:
Dekan Fakultas Teknik UNDIP

Ketua Peneliti:



Ir. Suzanna Ratih Sari, MM., MA
NIP. 132 207 765



KATA PENGANTAR

Menghadapi era Otonomi Daerah, pariwisata merupakan salah satu sektor andalan yang diharapkan akan dapat memberikan kontribusi yang cukup besar.

Untuk menghidupkan kembali suatu kawasan bersejarah yang pernah memegang peranan penting didalam perkembangan suatu kota, bukanlah hal yang mudah. Pembangunan fisik saja seringkali belum menunjukkan hasil seperti yang diharapkan untuk menghidupkan kembali aktivitas yang telah mati, walaupun sebenarnya kawasan tersebut merupakan aset pariwisata.

Demikian juga pembangunan yang sudah dilakukan di Kota Lama Semarang, sudah demikian banyak dana yang diserap untuk menjadikannya sebagai daya tarik wisatawan, namun hasilnya belum terlihat. Untuk itu, penelitian ini dimaksudkan untuk menyusun satu strategi bagi promosi kawasan ini dengan mengidentifikasikan kegiatan-kegiatan yang bisa menjadi magnet bagi kegiatan yang lainnya.

Buku ini merupakan laporan hasil akhir dari serangkaian proses penelitian "Penyusunan Strategi Promosi Kawasan Kota Lama Semarang Melalui Identifikasi Kegiatan Kunci".

Kepada semua pihak yang telah banyak membantu memberikan saran serta data yang dibutuhkan kami mengucapkan banyak terimakasih.

Akhirnya semoga buku ini dapat bermanfaat bagi pengembangan Kota Lama pada khususnya serta dapat dipergunakan bagi pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya.

Semarang, Oktober 2001

Penyusun

DAFTAR ISI

DAFTAR ISI.....	ii
DAFTAR GAMBAR.....	iv
DAFTAR TABEL.....	iv
BAB 1 PENDAHULUAN.....	1
1.1 LATAR BELAKANG.....	1
1.2 LINGKUP PEMBAHASAN.....	4
1.3 SISTEMATIKA PEMBAHASAN.....	4
BAB 2 METODOLOGI PENELITIAN.....	6
2.1 METODOLOGI PENELITIAN.....	6
2.1.1 Lokasi Penelitian.....	6
2.1.2 Pengumpulan Data.....	6
2.1.3 Perumusan Strategi Pemasaran.....	8
BAB 3 KAJIAN PUSTAKA.....	10
3.1 TINJAUAN SEJARAH.....	10
3.2 ASPEK KONSERVASI.....	11
3.3 PROMOSI PARIWISATA.....	13
3.3.1 Konsep.....	13
3.3.2 Tujuan Promosi Pariwisata.....	14
3.3.3 Pendekatan Strategi Promosi Pariwisata.....	14
3.3.4 Strategi Promosi Pariwisata.....	17
BAB 4 TINJAUAN KEBIJAKAN PEMERINTAH.....	18
4.1 KEDUDUKAN KAWASAN PENELITIAN.....	18
4.1.1 Sebagai Pusat Perdagangan Kota.....	18
4.1.2 Konsep Pola Ruang Kawasan.....	18
4.2 RENCANA UMUM TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN KAWASAN KOTA LAMA.....	19
4.2.1 Rencana Peruntukan Lahan (Tata Guna Lahan).....	19
4.2.2 Rencana Pelestarian Kawasan Kota Lama Semarang.....	25
4.2.3 Rencana Konservasi Bangunan Kawasan Kota Lama Semarang.....	29

4.3	RENCANA RUANG TERBUKA KOTA.....	31
4.3.1	Ruang Terbuka Berdasarkan Bentuk Ruang.....	33
4.3.2	Ruang Terbuka Berdasarkan Fungsi dan Pengelolaannya.....	33
BAB 5	TINJAUAN WILAYAH PENELITIAN	37
5.1	UMUM	37
5.2	AKTIVITAS.....	38
5.3	FASILITAS.....	41
5.4	UTILITAS	44
BAB 6	ANALISIS KAWASAN KOTA LAMA.....	48
6.1	Potensi Kawasan	48
6.2	Permasalahan	55
6.3	Peluang	69
6.4	Kendala	73
BAB 7	USULAN STRATEGI	75
BAB 8	PENUTUP	80
	LAMPIRAN.....	v
	DAFTAR PUSTAKA.....	vi

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Wilayah Penelitian	7
Gambar 2. Pasar Rakyat sebagai bentuk kegiatan temporer di Kota Lama.	40
Gambar 3. Persebaran Fasilitas Lingkungan di Kota Lama.....	43
Gambar 4. Penampang Jalan di Kota Lama.....	44
Gambar 5. Utilitas Kawasan Kota Lama	47
Gambar 6. Persebaran potensi dan simpul kegiatan Kota Lama.....	51
Gambar 7. Persebaran Kondisi Bangunan di Kota Lama	53
Gambar 8. Persebaran Kegiatan Pagi – Siang hari di Kawasan Kota Lama.....	60
Gambar 9. Persebaran Kegiatan Malam Hari di Kawasan Kota Lama.....	61
Gambar 10. Potensi Simpul Kegiatan di Kota Lama.....	64
Gambar 11. Peta Permasalahan Street Furniture di Kota Lama.....	67
Gambar 12. Peta Analisa Potensi Simpul-simpul Kegiatan.	72

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Rencana Tata Guna Lahan.....	24
Tabel 2. Perencanaan Revitalisasi Kawasan Budaya Kota Lama.....	28

BAB 1 PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Menurut sejarahnya, kota lama merupakan embrio dari Kotamadya Semarang. Pada awal pembentukannya 'kota lama' adalah sebuah kota benteng sebagai tempat bermukim orang Belanda & Eropa. Disebut demikian karena kawasan tersebut berkembang didalam dinding pagar benteng yang memisahkan dengan kota tradisional. Benteng yang terkenal dengan nama 'de Europeesche Buurt', karena secara fisik tidak layak huni dan tingkat kepadatan penghuninya juga semakin tinggi maka benteng tersebut akhirnya dibongkar. Setelah benteng dibongkar, kota Belanda ini berkembang semakin pesat, berbagai fasilitas dimiliki seperti; rumah tinggal, petokoan, perkantoran, gereja, hotel, 'societeit' (klub hiburan), gedung pemerintahan dll.

Pasca proklamasi kemerdekaan, muncul rasa antipati terhadap Belanda, segala sesuatu yang berbau Belanda dihindari dan bahkan dimusnahkan. Kota lama menerima dampak ini; beberapa bangunan beralih fungsi seperti hotel 'Jansen' berubah menjadi asrama tentara (selanjutnya bangunan itu dirobohkan), gedung 'societeit Marba' yang semula merupakan tempat hiburan beralih menjadi perkantoran dan saat ini tidak berpenghuni, dan masih banyak gedung-gedung yang terbengkelai tak berpenghuni. 'Kota lama' menjadi semakin tenggelam baik karena faktor usia maupun kondisi fisik kawasan yang cenderung mengalami penurunan kualitas lingkungan (misal: sering terjadi banjir, rob yang menyebabkan gedung-gedung ditinggalkan oleh penghuninya). Keadaan ini menyebabkan 'kota lama' yang dulu dikenal sebagai 'down town' saat ini cenderung berkembang menjadi 'kota mati'.

Beberapa permasalahan yang dihadapi 'Kota lama' saat ini adalah:

- Penghancuran bangunan kuno (terutama pada kawasan yang tidak strategis)
- Pembangunan yang tidak kontekstual
- Tingkat kerawanan sosial tinggi
- Kondisi jalan tidak manusiawi (antispaces)
- Penurunan kualitas fisik bangunan dan lingkungan

Disamping permasalahan yang dihadapi, sebagai kota kolonial kota lama memiliki kelebihan yaitu, dibangun dengan gaya arsitektur Eropa yang dipadukan dengan iklim tropis di Indonesia, sehingga memberikan 'feature' tersendiri sebagai artefak warisan budaya kolonial. Di dalam rencana Revitalisasi & Konservasi 'kota lama Semarang' 1996 yang telah disusun oleh pemerintah daerah juga disebutkan beberapa potensi yang dimiliki oleh 'kota lama', diantaranya adalah:

- Nilai historis, kota lama merupakan 'landmark' kota yang juga merupakan 'historis district'.
- Kekayaan arsitektur dan 'urban design' yang unik, merupakan perpaduan arsitektur abad pertengahan yang disesuaikan dengan iklim tropis.
- Lokasi yang strategis, berdekatan dengan simpul-simpul transportasi seperti stasiun KA, Air Port, Pelabuhan, dan simpul transportasi darat lainnya.

Apabila ditinjau dari sudut kepariwisataan, 'kota lama' tersebut merupakan aset wisata 'kota abad pertengahan' seperti di beberapa negara Eropa (Paris, Belanda, Italia, dll). Di negara-negara tersebut, potensi seperti kawasan 'Kota lama' diekspose semaksimal mungkin untuk bisa menarik arus wisatawan baik lokal maupun manca negara.

Pemerintah daerah kotamadya Semarang bekerja sama dengan salah satu konsultan di Semarang, menyatakan bahwa, saat ini, Kota Lama sebagai suatu kawasan historis bercitra budaya khas menjadi prioritas utama konservasi.

Aset kota berupa urban heritage, artefact budaya dan infrastruktur yang tak ternilai harganya, disamping merupakan bagian masa lalu dan kebudayaan kota juga merupakan potensi pariwisata tak ternilai pada masa kini dan masa datang. Namun sayangnya, aset yang begitu besar berupa bangunan-bangunan lama yang mempunyai nilai arsitektur tinggi ini disia-siakan begitu saja. Untuk dapat menghidupkan kembali aktifitas-aktifitas kota lama terutama aktifitas budayanya sebagai salah satu potensi dalam menunjang aktifitas pariwisata budaya di kota Semarang, maka diperlukan suatu strategi promosi pariwisata yang tepat.

Selama ini wisatawan yang berkunjung ke kota lama, kebanyakan berasal dari manca negara, jumlahnya tidak banyak, namun ini merupakan Indikasi bahwa obyek 'kota lama' sebenarnya diminati oleh wisatawan. Sedangkan wisatawan lokal yang datang untuk berwisata biasanya datang pada saat pagelaran festival pasar tradisional yang diselenggarakan secara periodik.

Melihat kondisi diatas, maka sangatlah perlu bagi pemerintah daerah kotamadya Semarang untuk berupaya lebih lanjut agar potensi wisata yang saat ini masih belum terkelola dengan baik tersebut dapat dioptimalkan peranannya. Dengan bantuan penelitian ini, yang khususnya memfokuskan pada penyusunan strategi memasarkan obyek wisata kawasan 'Kota lama' melalui identifikasi aktifitas kunci yang akan dijadikan sebagai generator munculnya aktifitas-aktifitas lain pendukung kegiatan pariwisata di daerah tersebut; maka diharapkan akan dapat memberikan masukan-masukan terutama kepada pemerintah daerah ataupun kepada pihak-pihak yang terkait untuk meningkatkan arus wisatawan baik lokal maupun dari mancanegara ke kawasan 'Kota lama'.

1.2 LINGKUP PEMBAHASAN

Penelitian ini dibatasi hanya pada identifikasi kondisi fisik maupun non fisik kawasan yang dapat digunakan sebagai dasar dari penentuan strategi promosi kawasan kota lama dengan menentukan kegiatan-kegiatan kuncinya.

1.3 SISTEMATIKA PEMBAHASAN

Sistematika pembahasan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Berisi tentang latar belakang permasalahan, tujuan dari penelitian, lingkup pembahasan serta sistematika pembahasan dari penulisan ini.

BAB II : METODA PENELITIAN

Berisi mengenal lokasi penelitian ini diselenggarakan, cara pengumpulan data baik sekunder maupun primer serta cara menganalisis data untuk memperoleh strategi promosi yang diharapkan.

BAB III : KAJIAN PUSTAKA

Berisi tentang sejarah lokasi penelitian, serta teori-teori yang berkaitan langsung dengan materi penelitian.

BAB IV : TINJAUAN KEBIJAKAN PEMERINTAH

Berisi tentang kajian rencana-rencana program pengembangan kawasan Kota Lama yang saat ini telah disiapkan oleh pemerintah daerah yakni berupa RIK Kota Semarang

BAB V : TINJAUAN WILAYAH PENELITIAN

Berisi gambaran kondisi fisik dan sosial yang ada di wilayah Kota lama, meliputi kondisi fisik, aktivitas, fasilitas dan utilitas kawasan.

BAB VI : ANALISIS KAWASAN KOTA LAMA

Menganalisis data baik primer maupun sekunder yang telah berhasil dikumpulkan serta menganalisis beberapa program dari pemerintah

daerah mengenai Kota Lama yang telah dilaksanakan untuk waktu sekarang ini

BAB VI : USULAN STRATEGI PROMOSI KAWASAN KOTA LAMA

Merupakan penentuan strategi promosi kawasan Kota Lama melalui penentuan beberapa kegiatan kunci.

BAB VII : PENUTUP

Berisi kesimpulan dan masukan sebagai hasil dari penelitian terkait.